



TRIBUNAL DE CUENTAS

RES. 2380/2020

**RESOLUCION ADOPTADA POR EL
TRIBUNAL DE CUENTAS
EN SESION DE FECHA 2 DE DICIEMBRE DE 2020
(E. E. N° 2020-17-1-0004038, Ent. N° 1477/2020)**

VISTO: que este Tribunal ha examinado los estados financieros del Fideicomiso Financiero de Vivienda Social de Maldonado que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31/12/2019, los correspondientes Estado de Resultados, del Resultado Integral, de Flujos de Efectivo y de Cambios en el Patrimonio Neto fiduciario por el ejercicio anual finalizado el 31/12/2019, las notas de políticas contables significativas aplicadas y otras notas explicativas;

RESULTANDO: que el examen se efectuó de acuerdo con los Principios Fundamentales de Auditoría del Sector Público (ISSAI 100 y 200) y las Normas de Auditoría Financiera (ISSAI 2200 a 2810) de la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI);

CONSIDERANDO: que las conclusiones y evidencias obtenidas son las que se expresan en el Informe de Auditoría, que incluye Dictamen e Informe a la Administración;

ATENTO: a lo dispuesto por los Artículos 191 de la Constitución de la República y por el Artículo 111 in fine del TOCAF;

EL TRIBUNAL ACUERDA

- 1) Expedirse en los términos del Informe de Auditoría que se adjunta;
- 2) A los efectos dispuestos por el Artículo 191 de la Constitución de la República el Organismo deberá publicar los estados financieros y el Dictamen incluido en el Informe de Auditoría, de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 190 de



TRIBUNAL DE CUENTAS

la Ley N° 19.438 de 14/10/2016;

- 3) Comunicar la presente Resolución al fideicomitente Intendencia Departamental de Maldonado, a la fiduciaria República Administradora de Fondos de Inversión S.A. y a la Auditoría Interna de la Nación (AIN); y
- 4) Dar cuenta a la Asamblea General.

bf

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and flourishes, positioned above the printed name and title.

Cra. Lta. Olga Santinelli Taubner
Secretaria General



TRIBUNAL DE CUENTAS

DICTAMEN

Opinión con salvedades

El Tribunal de Cuentas ha auditado los estados financieros del Fideicomiso Financiero de Vivienda Social de Maldonado los que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31/12/2019, los correspondientes Estados de Resultados, del Resultado Integral, de Flujos de Efectivo y de Cambios en el Patrimonio neto fiduciario por el ejercicio anual finalizado en esa fecha, las notas de políticas contables significativas aplicadas y otras notas explicativas.

En opinión del Tribunal de Cuentas, excepto por los efectos de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno, según lo expresado en el párrafo Bases para la Opinión Calificada, los estados financieros referidos precedentemente presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso Financiero de Vivienda Social de Maldonado al 31/12/2019, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables adecuadas en el Uruguay aplicables al Fideicomiso.

Opinión respecto al cumplimiento de la normativa legal aplicable

En el curso de la auditoría no se han constatado incumplimientos a las normas aplicables.

Bases para la Opinión con salvedades

Esta auditoría fue realizada de acuerdo con los Principios Fundamentales de Auditoría del Sector Público (ISSAI 100 y 200) y las Normas de Auditoría Financiera (ISSAI 2200 a 2810) de la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI). La responsabilidad del Tribunal bajo estas normas se describe con más detalle en la sección de *Responsabilidad*



TRIBUNAL DE CUENTAS

del Tribunal de Cuentas por la auditoría de los estados financieros. Este Tribunal es independiente del Fideicomiso Financiero de Vivienda Social de Maldonado y ha cumplido con las disposiciones de su Código de Ética, elaborado en concordancia con el Código de Ética de la INTOSAI. Se considera que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y adecuada para proporcionar una base razonable para sustentar la opinión.

No se ha obtenido evidencia suficiente para determinar el valor razonable del inmueble padrón N° 2048. El mismo se encuentra en situación de ocupación por parte de terceros, no habiéndose realizado las tasaciones correspondientes. Al 31/12/2019 el valor contable, que asciende a U\$S 240.000, surge de la última tasación disponible de fecha 03/06/2013, en oportunidad de su incorporación al patrimonio.

Responsabilidad del fiduciario en relación con los estados financieros

El Directorio de República Administradora de Fondos de Inversión S.A. en calidad de fiduciario del Fideicomiso Financiero de Vivienda Social de Maldonado es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las normas contables adecuadas en Uruguay aplicables al Fideicomiso y del control interno que la administración de la entidad consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Tribunal de Cuentas por la auditoría de los estados financieros

El objetivo de la auditoría consiste en obtener una seguridad razonable acerca de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error y emitir un dictamen de auditoría con la correspondiente opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de



TRIBUNAL DE CUENTAS

seguridad pero no garantiza que una auditoría siempre detectará un error significativo cuando exista. Los errores pueden surgir debido a fraudes o errores y se consideran significativos si, individualmente o en su conjunto, puede razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas tomadas por los usuarios sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las ISSAI referidas en la sección Bases para la Opinión con salvedades, el Tribunal de Cuentas aplica su juicio profesional y mantiene el escepticismo profesional durante el proceso de auditoría. Asimismo:

- Identifica y evalúa el riesgo de que existan errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseña y realiza procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtiene evidencia de auditoría suficiente y apropiada para fundamentar la base de la opinión. El riesgo de no detectar un error significativo resultante de un fraude es mayor que el resultante de un error, dado que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente incorrectas o apartamientos de control interno.
- Obtiene un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evalúa lo adecuado de las políticas contables adoptadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas realizadas por la Dirección.
- Evalúa la presentación general, la estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros



TRIBUNAL DE CUENTAS

representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que se logre una representación fiel de los mismos.

El Tribunal de Cuentas se comunicó con el fiduciario, en relación, entre otros asuntos, al alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría, los hallazgos significativos de auditoría incluidos, en caso de corresponder, y las deficiencias significativas en el control interno que se identificaron en el transcurso de la auditoría.

Montevideo, 19 de noviembre de 2020

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several large, overlapping loops and a long, sweeping horizontal stroke at the bottom.

Cra. Lic. Olga Santinelli Taubner
Secretaria General



TRIBUNAL DE CUENTAS

INFORME A LA ADMINISTRACIÓN

El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros del Fideicomiso Financiero de Vivienda Social de Maldonado, formulados por el fiduciario República Administradora de Fondos de Inversión S.A (República AFISA) por el ejercicio finalizado el 31/12/2019 y ha emitido sus Dictamen.

Este informe contiene consideraciones relativas a la evaluación del control interno. Se incluyen además, comentarios que se ha entendido conveniente exponer, relacionados a la presentación de los estados, los motivos que originan la salvedad en el Dictamen y la reunión de cierre.

También se agregan las principales recomendaciones que deberá atender el Organismo.

Presentación de los estados financieros

Los estados financieros del Fideicomiso Financiero de Vivienda Social de Maldonado correspondientes al ejercicio finalizado el 31/12/2019, fueron aprobados por Resolución de Directorio de República AFISA el 07/04/2020 y remitidos para su examen a este Tribunal con fecha 30/04/2020.

Dichos estados se presentan de acuerdo con las normas contables adecuadas en Uruguay aplicables al Fideicomiso.

Motivo que origina la salvedad en el Dictamen

No se ha obtenido evidencia suficiente para determinar el valor razonable del inmueble padrón N° 2048, contabilizado en el Rubro "Inmuebles para la venta" del Activo. El mismo se encuentra en situación de ocupación por parte de terceros, no habiéndose realizado las tasaciones correspondientes. Al 31/12/2019 el valor contable, que asciende a U\$S 240.000, surge de la última tasación disponible de fecha 03/06/2013, en oportunidad de su incorporación al



TRIBUNAL DE CUENTAS

patrimonio. Ese monto representa un 24,87% del total del rubro “Inmuebles para la venta” y un 20,45% del total del Activo. Con fecha 29/11/2019, el fiduciario Republica AFISA envió una nota al fideicomitente, la Intendencia de Maldonado, requiriendo información sobre la situación judicial del inmueble, a fin de determinar si podrá ser desocupado con plazos estimados o si sería conveniente excluirlo del patrimonio del Fideicomiso. A la fecha, no se ha recibido respuesta sobre el tema.

Evaluación de control interno

El examen de los aspectos de control interno relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros y permitió constatar que el mismo es adecuado. No obstante se detectaron las siguientes debilidades:

- No se reveló en notas la existencia de la hipoteca recibida en garantía del crédito a cobrar por un importe de U\$\$ 32.500 originado en la venta del padrón N° 8102.
- No se actualizó el contrato constitutivo del Fideicomiso a fin de que incluya la modificación en el monto mínimo de honorarios a pagar a República AFISA, que pasó de UI 720.000 anuales a UI 25.000 más IVA mensuales, lo que genera una diferencia en el total anual de UI 420.000.

Reunión de cierre

No se mantuvo una reunión de cierre debido a que el fiduciario no realizó descargos al informe de hallazgos remitido.

Recomendaciones del presente ejercicio

Se realizan las siguientes recomendaciones:

- 1) Revelar en notas a los estados financieros las garantías recibidas.
- 2) Definir conjuntamente con el fideicomitente la situación jurídica del inmueble padrón N° 2048 a efectos de evaluar la posibilidad de su



TRIBUNAL DE CUENTAS

desocupación y posterior tasación, o bien disponer su eliminación del patrimonio del Fideicomiso.

- 3) Ajustar el contrato constitutivo del Fideicomiso a fin de que incluya la modificación en el monto mínimo de honorarios a pagar a República AFISA.

Montevideo, 19 de noviembre de 2020.

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several large, fluid loops and strokes.

Cra. M^c. Olga Santinelli Taubner
Secretaria General